

gg6g



NUNSPEET ● ELSPEET ● HULSHORST ● VIERHOUTEN

## KOOPOVEREENKOMST MET ANTERIEURE AFSPRAKEN

grond aan de Belvederelaan 24 te Nunspeet  
versie d.d. 24 maart 2022



### DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nunspeet**, gevestigd Markt 1, 8071 GJ Nunspeet, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, Breunis van de Weerd, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van deze gemeente, d.d. 4 juli 2022,
  - a. handelend in haar privaatrechtelijke rol, hierna te noemen: "**Verkoper**";
  - b. handelend in haar publiekrechtelijke rol, hierna te noemen: "**Gemeente**";
2. [redacted] te dezen handelend als eigenaar van de te Nunspeet gevestigde eenmanszaak **Manege Belvedere**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56692854, gevestigd aan de Belvederelaan 24, 8072DG te Nunspeet, hierna te noemen: "**Koper**".

Verkoper/Gemeente en Koper worden hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**".

### OVERWEGINGEN

- A. Geconstateerd is dat Koper een deel van het hierna te noemen Verkochte zonder toestemming van Verkoper in gebruik heeft genomen en op eigen kosten dit deel heeft ingericht als longeerbak ten behoeve van de naast het Verkochte gelegen manege, die eigendom is van Koper.
- B. De longeerbak (gesitueerd op het met rode kleur aangegeven gedeelte van de tekening van het Verkochte (Bijlage I) is daarnaast aangelegd zonder een daartoe benodigde vergunning op grond van het feit dat het Verkochte ligt in een Natura 2000-gebied;
- C. Het na te melden Verkochte is tevens in strijd met de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan in gebruik genomen.
- D. Verkoper heeft op 3 september 2018 bij Verkoper een aanvraag gedaan onder welke voorwaarden hij het hierna te melden Verkochte kan kopen in verband met de door hem gewenst uitbreiding van de manege en op welke wijze legalisering van het strijdige gebruik en zonder de daartoe benodigde vergunning kon worden overgegaan.
- E. Op 5 december 2018 heeft het college besloten op deze aanvraag nl, dat zij een positieve grondhouding heeft t.a.v. de aanvraag tot verkoop van het Verkochte aan Koper zulks op basis van nader door Koper te overleggen plannen met als insteek het creëren en optimaliseren van de situatie ter plekke met in acht neming van de aspecten natuur en recreatie.
- F. Deze plannen zijn door Koper aan Verkoper overlegd en nadere onderzoeken en gesprekken hebben vervolgens plaatsgevonden.

paraaf Verkoper:

[redacted]

1

paraaf Koper:

[redacted]

- G. Een deel van het na te noemen Verkochte maakt onderdeel uit van een zogenaamd Natura 2000-gebied en maakt onderdeel uit van Gelders Natuurnetwerk (GNN).
- H. Daarnaast is een deel van het na te noemen Verkochte mogelijk leefgebied van flora en fauna dat is beschermd onder de Wet natuurbescherming.
- I. Om die hiervoor onder H. genoemde redenen heeft Verkoper advies in gewonnen bij Blom Ecologie B.V. of verkoop van het Verkochte mogelijk is én een bestemmingswijziging ter plaatse van het Verkochte te kunnen laten plaats vinden, waarop een positief advies is gegeven; een kopie van het advies de dato 11 juni 2021 is als Bijlage II aan deze Overeenkomst gehecht.
- J. Op 12 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet vervolgens ingestemd het Verkochte onder de in deze koopovereenkomst op te nemen voorwaarden aan Koper te verkopen.
- K. Partijen wensen de voorwaarden waaronder de koop van het na te melden Verkochte plaatsvindt en de bestemmingswijziging haar beslag kan krijgen, vast te leggen in de onderhavige koopovereenkomst met anterieure afspraken, hierna te noemen: "**Overeenkomst**".

## **PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

### **KOOPOVEREENKOMST**

#### **ARTIKEL 1 KOOP EN VERKOOP/ KOOPSOM**

- 1.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:
  - een perceel grond, aangrenzend aan de manege gelegen aan de Belvederelaan 24 te Nunspeet, plaatselijk niet nader aangeduid, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie C nummer 1108, ter grootte van ongeveer 610 m<sup>2</sup>, hierna te noemen: "**Verkochte**".
  - Het Verkochte is met groene en rode kleur aangegeven op de als Bijlage I aan deze Overeenkomst gehechte tekening.
- 1.2 De koopsom voor het Verkochte bedraagt: € 21.350,00 (eenentwintigduizend driehonderdvijftig euro), hierna te noemen: "**Koopsom**".
  - De Koopsom zal niet worden vermeerderd met omzetbelasting.
  - De Koopsom is gebaseerd op een vierkante meter prijs van € 35,00, conform het als Bijlage III aan deze Overeenkomst gehechte taxatierapport.
- 1.3 Indien na het vaststellen van de definitieve grenzen van het Verkochte voor de Leveringsdatum door het kadaster een verschil wordt geconstateerd met de in deze Overeenkomst genoemde oppervlakte van het Verkochte van ongeveer 610 m<sup>2</sup>, dan wordt genoemde Koopsom in de Leveringsakte hierop aangepast aan de hand van de in lid 2 van dit artikel genoemde vierkante meter prijs van € 35,00.
- 1.4 Indien te zijner tijd voor de Leveringsdatum in het kader van het uitzetten van de nieuwe kadastrale grenzen in het veld door Verkoper piketpaaltjes zijn geplaatst, verplicht Koper zich deze piketpaaltjes voordat levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden, niet te verwijderen.

#### **ARTIKEL 2 LEVERINGSDATUM**

- 2.1 De levering van het Verkochte zal plaatsvinden 3 jaar na ondertekening door de laatste van Partijen ten kantore van Notariaat Pieltjes te Nunspeet (hierna te noemen: "**Notaris**") of zoveel

paraaf Verkoper:



2

paraaf Koper:





eerder binnen twee weken nadat de hierna in artikel 11 te noemen Planologische maatregel Onherroepelijk is geworden én Koper de omgevingsvergunning(en) op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 1 bij Gemeente heeft aangevraagd.

Partijen kunnen na ondertekening van deze Overeenkomst in overleg schriftelijk een andere datum overeengekomen.

Deze datum van levering hierna te noemen: "Leveringsdatum".

- 2.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot levering van het Verkochte op de Leveringsdatum.

### **ARTIKEL 3 KOSTEN LEVERING EN OVERDRACHTSBELASTING**

- 3.1 De kosten die op de levering van het Verkochte betrekking hebben en die de Notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van Koper.

Verkoper geeft tijdig voor de Leveringsdatum opdracht aan het kadaster tot afsplitsing van het Verkochte en vaststelling van de nieuwe definitieve kadastrale grenzen. De door het kadaster hiervoor in rekening te brengen kosten aan Verkoper zullen ter gelegenheid van de akte van levering op de nota van afrekening van de Notaris door Koper aan Verkoper vergoed worden.

- 3.2 Eventuele overige kosten die de Notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht, zijn voor rekening van de Partij die hiervan gebruik maakt.

### **ARTIKEL 4 BETALING**

- 4.1 De betaling van (het restant van) de Koopsom, kosten, belastingen en overige kosten verband houdende met deze Overeenkomst, vindt plaats via de kwaliteitsrekening van de Notaris.

- 4.2 Verkoper stemt er mee in dat de Notaris de Koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan en inschrijvingen op grond van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek.

### **ARTIKEL 5 STAAT VAN HET VERKOCHTE**

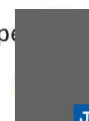
- 5.1 Het Verkochte zal aan de Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt, deels in eigen gebruik bij Koper en voorts leeg en ontruimd en ongevorderd, doch wel met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn. Dit laatste leidt uitzondering met betrekking de tot aan Partijen bekende publiekrechtelijke beperking ten behoeve van de Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) op grond van het Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (een zogenaamd Natura 2000-gebied). Koper aanvaardt dit.

- 5.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op het Verkochte rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akte van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

paraaf Verkoper:



paraaf Koper



Verkoper heeft van de notariële akte inzake de vestiging van een erfdienstbaarheid de letterlijke tekst (in kopie) aan Koper ter hand gesteld.

In dit kader verklaart Koper bekend te zijn met de in de akte van levering van 6 juli 2012 vermelde erfdienstbaarheid van overpad. Deze erfdienstbaarheid is waarschijnlijk niet van toepassing op het Verkochte doch door kadastrale splitsing van het huidige kadastrale nummer 1108 om tot definitieve uitmeting van het Verkochte komen, zal deze erfdienstbaarheid door zogenaamde "kadastrale besmetting" ook op het Verkochte komen te rusten. Koper aanvaardt dit en zal desgewenst zelf aan de Notaris opdracht geven om op zijn kosten deze erfdienstbaarheid van het Verkochte te laten verwijderen. Verkoper aanvaardt in deze geen enkele aansprakelijkheid.

- 5.3 Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte, die als Bijlage III aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 5.4 Koper verklaart de (eventuele) bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.
- 5.5 Het Verkochte zal op de Leveringsdatum de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het beoogde gebruik van Koper, te weten: grond voor "Sport" met letteraanduiding "Manege".
- 5.6 Indien de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt, zal het desbetreffende Verkochte op dat moment ook de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het beoogde gebruik, tenzij Partijen daarover nadere schriftelijke afspraken maken.
- 5.7 Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen voor het gebruik dan zoals hiervoor aangegeven en met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 13 omtrent de Planologische maatregel.

## ARTIKEL 6 VERKLARINGEN VAN VERKOPER

6.1 Het is Verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in (lokale) bladen;
- het gebezigde gebruik van het Verkochte,

waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen of ten nadele strekt van het in artikel 5.5. omschreven gebruik. Het zogenaamde restrisico is derhalve volledig voor rekening en risico van Koper ook in verband met het gegeven dat door Koper (zonder instemming van Verkoper) voor eigen rekening en risico op het Verkochte zand is aangebracht.

- 6.2 Voor zover aan Verkoper bekend is in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig.
- 6.3 Aan Verkoper is niet bekend dat er in het Verkochte asbest is verwerkt.
- 6.4 Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 6.5 Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

paraaf Verkoper:



paraaf Koper:





- 6.6. Indien op of na de dag van ondertekening van deze Overeenkomst en voor de Leveringsdatum een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkopende Partij indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze Overeenkomst voor Verkoper voortvloeiende verplichtingen.
- 6.7. Aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
- als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 6.8. Aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
- als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
  - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 6.9. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 6.10. Voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 6.11. De enkele verklaring dat Verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor geen van beide Partijen.
- 6.12. Verkoper verklaart dat hij Koper heeft geïnformeerd over alle gebreken en bijzonderheden voor zover die bij haar bekend zijn en heeft daarnaast bij Koper aangegeven dat hij, Koper, in deze ook eigen verantwoordelijkheid draagt, gezien het feit dat hij een deel van het Verkochte reeds in eigen gebruik heeft.

## ARTIKEL 7 OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 7.1. In deze Overeenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats op de Leveringsdatum. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de Leveringsdatum, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.
- 7.2. In dat laatste geval, verplicht Verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Verkoper Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

paraaf Verkoper:



paraaf Koper:



#### **ARTIKEL 8 VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN EN BATEN**

- 8.1 De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons met betrekking tot het Verkochte komen voor rekening van Koper met ingang van de Leveringsdatum.
- 8.2 De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de Koopsom.
- 8.3 Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen Partijen worden verrekend.
- 8.4 Verkoper verklaart dat de lasten met betrekking tot het Verkochte over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de lasten die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
- 8.5 Voor zover de genoemde aanslagen en/of lasten nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek van de Koper te voldoen.

#### **ARTIKEL 9 GEDOOGPLICHTEN**

- 9.1 De Koper moet gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, aan of boven het Verkochte is aangebracht, in stand moet worden gehouden, mag worden onderhouden of vernieuwd. Onder openbare voorzieningen worden onder andere begrepen: (lantaren)palen, kabels, draden, (pijp)leidingen en aanduidingsbordjes. Uit de aan deze Overeenkomst als Bijlage IV gehechte Klic-melding blijkt dat er geen leidingen etc. aanwezig zijn in het Verkochte. Als dit op of na de Leveringsdatum toch het geval mocht blijken te zijn, dan moet Koper deze leidingen gedogen zonder dat Verkoper tot enige vergoeding jegens Koper gehouden is.
- 9.2 Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem verlangd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen die nodig zijn om schade te voorkomen aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde openbare voorzieningen indien die alsnog worden aangetroffen. Koper is altijd aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van deze openbare voorzieningen door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 9.3 Indien de in lid 1 van dit artikel bedoelde eventueel aanwezige openbare voorzieningen, kabels en/of (pijp)leidingen betreffen, mogen zonder schriftelijke toestemming van de betreffende eigenaar van deze kabels en/of (pijp)leidingen in de (directe) nabijheid daarvan geen ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht, dan wel diep wortelende beplantingen (dieper dan 40 cm) worden geplant. Ook mag op het Verkochte ter plaatse van die kabels en/of leidingen geen gesloten wegdek worden aangebracht.
- 9.4 Koper is desgewenst verplicht op eerste vordering van de desbetreffende eigenaar van de in dit artikel bedoelde openbare voorziening(en) mee te werken aan de vestiging van erfdienstbaarheden en/of zakelijke rechten op het Verkochte ten behoeve van die openbare voorziening(en).
- 9.5 Het bepaalde in dit artikel 9 wordt in de Leveringsakte gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdienstbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en voorzien van kettingbeding.

#### **ARTIKEL 10 VOORSCHOT OP BETALING KOOPSOM**

- 10.1 Verkoper/Gemeente en Koper zijn overeengekomen dat Koper aan de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst een gedeelte groot € 10.000,00 zonder tussenkomst van de Notaris aan

paraaf Verkoper:



paraaf Koper:





Gemeente betaalt als voorschot op de betaling van de Koopsom met in acht neming van het hierna in artikel 13 lid 1 bepaalde. Dit bedrag moet uiterlijk binnen twee (2) weken na ondertekening van de laatste van Partijen van de Overeenkomst door Koper aan Verkoper zijn betaald.

- 10.2 Indien mocht blijken dat de in artikel 11 genoemde Planologische maatregel van een deel van het Verkochte niet Onherroepelijk wordt én derhalve de Overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 3 onder f wordt ontbonden, dan verplicht Gemeente zich, van het in lid 1 genoemde voorschot van € 10.000,00, de helft daarvan of € 5.000,00 terug te betalen aan Koper. De andere helft is dan de vergoeding die Koper aan Gemeente heeft betaald voor de voor rekening van Gemeente verrichte onderzoeken en werkzaamheden met betrekking tot de niet Onherroepelijk geworden Planologische maatregel. Voor zover van toepassing is mogelijk verschuldigde omzetbelasting in deze vergoeding begrepen.
- 10.3 Terugbetaling van het bedrag van € 5.000,00 zal eerst plaats vinden nadat Koper naar genoegen van Verkoper (voor eigen rekening en risico) aan zijn verplichting tot ontruiming van het zonder instemming van Verkoper in gebruik zijnde gedeelte van het Verkochte heeft voldaan, een en ander met in acht neming van het hierna in artikel 13 lid 2 bepaalde.

#### **ANTERIEURE AFSPRAKEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE**

##### **ARTIKEL 11 INSPANNINGSVERPLICHTING GEMEENTE PLANOLOGISCHE MAATREGEL**

- 11.1 Partijen hebben afgesproken dat de Gemeente voor haar rekening zich zal inspannen het vigerende bestemmingsplan Nunspeet Zuid-Oost met betrekking tot het rode aangegeven gedeelte op de tekening die als Bijlage I aan de Overeenkomst is gehecht, partieel te wijzigen van de huidige bestemming "Bos" naar "Sport" met letteraanduiding "Manege", deze bestemmingswijziging hierna te noemen: "**Planologische maatregel**".
- 11.2 Gemeente zal met inachtneming van de daarvoor geldende (wettelijke) termijnen de Planologische maatregel met betrekking tot het rode gedeelte van het Verkochte zoals deze door Gemeente in overleg met Koper nader wordt vormgegeven, in procedure te brengen.
- 11.3 a. De kosten inclusief de daarvoor verplicht op te stellen onderzoeksrapporten, verbonden aan het doorlopen tot en met het Onherroepelijk worden van de Planologische maatregel, komen voor rekening van Gemeente. Onder "**Onherroepelijk**" moet in deze Overeenkomst worden verstaan: een door de Gemeente afgegeven besluit of vergunning waartegen geen beroep meer kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of dat in rechte is komen vast te staan na een uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- b. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zal de Gemeente zich inspannen om de benodigde publiekrechtelijke procedures met betrekking tot de Planologische maatregel voortvarend in gang te zetten c.q. te vervolgen.
- c. Ten aanzien van de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden zoals bedoeld in dit artikel geldt dat een daarop betrekking hebbende verplichting als een inspanningsverplichting moet worden aangemerkt. Dit geldt onder meer voor wat betreft de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de publiekrechtelijke bevoegdheid, alsmede de uitkomsten en proceduretijd daarvan. De Gemeente verstrekt dienaangaande geen garanties en is nimmer aansprakelijk voor de schade die Koper lijdt als gevolg van ongewenste en/of

paraaf Verkoper:



paraaf Koper:



verlate uitkomsten van publiekrechtelijke procedure(s), zulks mits de Gemeente haar in dit artikel bedoelde inspanningsverplichting is nagekomen.

- d. De in dit artikel beschreven inspanningsverplichting laat onverlet dat de Gemeente bij publiekrechtelijke besluitvorming gehouden is alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. In geen geval zal het bepaalde in deze Overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak. Het staat de Gemeente derhalve vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die publieke taak onbelemmerd aan te wenden.
- e. De in deze Overeenkomst als inspanningsverplichting aangemerkte activiteiten, laten onverlet dat de Gemeente gehouden is wettelijke beslistermijnen in acht te nemen.
- f. Indien en voor zover mocht blijken dat de Planologische maatregel om welke reden dan ook niet Onherroepelijk kan worden, zijn Partijen gehouden om zich binnen de kaders van deze Overeenkomst in te spannen om in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van de gewenste bestemming te komen, dat bedoelde Planologische maatregel alsnog Onherroepelijk kan worden vastgesteld. Indien na overleg gedurende vier (4) maanden (te rekenen vanaf het eerste overleg) blijkt dat Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over zodanige aanpassingen van de gewenste bestemming om tot een nieuwe Planologische maatregel te komen, dan is deze Overeenkomst ontbonden. In dat geval betalen Partijen ieder hun eigen kosten met inachtneming van het hiervoor in artikel 10 bepaalde.

11.4 De Gemeente stelt vast dat het niet nodig is voor de Planologische maatregel een exploitatieplan op te stellen, aangezien de exploitatie anderszins verzekerd is.

## **ARTIKEL 12 TEGEMOETKOMING (PLAN)SCHADE**

12.1 Aanvragen voor een tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeien uit de Planologische maatregel neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nunspeet 2008". Indien er ten tijde van het vaststellen van de Planologische maatregel inmiddels een recentere verordening of regeling is vastgesteld dan geldt deze recentere verordening of regeling.

12.2 De Koper zal door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur/adviescommissie kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur/adviescommissie.

12.3 De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur/adviescommissie. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in (plan)schade (inclusief de mogelijk verschuldigde rente over het uit te keren bedrag en advieskosten van de aanvrager) heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Koper het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

12.4 Indien degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, ook voor Partijen bindend.

paraaf Verkoper:



J

paraaf Koper:



J



### **ARTIKEL 13 OVERIGE VERPLICHTINGEN KOPER**

- 13.1 a. Koper verplicht zich, zodra de Planologische maatregel als bedoeld in artikel 11 Onherroepelijk is geworden, binnen twee weken de benodigde aanvragen omgevingsvergunning passend binnen de nieuwe bestemming voor legalisering van het gebruik van de bestaande longeerbak en het aangebrachte hekwerk aan te vragen bij de Gemeente. Koper doet voor eigen rekening en risico.
- b. Indien Koper verzuimt de onder lid 1 a. bedoelde aanvragen omgevingsvergunning binnen de gestelde termijn bij Gemeente in te dienen, dan kan Gemeente Koper verzoeken die delen van het Verkochte die Koper zonder instemming van Verkoper in gebruik heeft genomen, te ontruimen en die delen in de oorspronkelijke staat terug te brengen.
- c. Indien Koper niet binnen 2 maanden na het verzoek van Gemeente, de onder lid 1 b. bedoelde ontruiming naar genoegen van de Gemeente heeft voltooid, dan zal deze Overeenkomst zijn ontbonden. Gemeente/Verkoper is in dat geval niet gehouden tot terugbetaling aan Koper van het in artikel 10 bedoelde voorschot van € 10.000,00. Koper verbeurt op dat moment dit bedrag als onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van Gemeente/Verkoper voor het niet-nakomen van in lid 1 onder b. bedoelde verplichting, onverminderd het recht van Gemeente/Verkoper om verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal van Koper te vorderen. Verkoper/Gemeente is in dit geval van ontbinding niet gehouden tot enige schadevergoeding jegens Koper.
- d. Hetgeen hiervoor in artikel 11 leden 2 en 3 is bepaald ten aanzien van de inspanningsverplichting van Gemeente met betrekking tot de Planologische maatregel, is tevens van toepassing op de door Koper aan te vragen omgevingsvergunning zoals genoemd in dit artikel 13 lid 1.
- 13.2 a. Indien de Planologische maatregel als bedoeld in artikel 11 van deze Overeenkomst niet Onherroepelijk kan worden vastgesteld en het bepaalde op grond van 11 lid 3 onder f. van toepassing is, waardoor de Overeenkomst derhalve is ontbonden, dan verplicht Koper zich op eerste verzoek van Gemeente de delen van het Verkochte die Koper zonder instemming van Verkoper in gebruik heeft genomen, volledig te ontruimen en in de oorspronkelijke staat terug te brengen.
- b. Indien Koper niet binnen 2 maanden na het verzoek van Gemeente de ontruiming als hiervoor onder 2 a. bedoeld naar genoegen van de Gemeente heeft voltooid, betaalt Gemeente/Verkoper het in artikel 10 lid 2 bedoelde bedrag niet terug aan Koper. Koper verbeurt dit bedrag op dat moment als onmiddellijk opeisbare boete voor het niet-nakomen van zijn verplichting op grond van het bepaalde onder lid 2 a. genoemd én onverminderd het recht van Gemeente/Verkoper om verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal e.d. van Koper te vorderen.

### **OVERIGE BEPALINGEN**

#### **ARTIKEL 14 RISICO-OVERGANG/BESCHADIGING DOOR OVERMACHT**

Het Verkochte is al in gebruik bij Koper. Koper draagt zodoende het volledige risico van het Verkochte vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst.

paraaf Verkoper:



paraaf Koper:



#### **ARTIKEL 15 OVERDRACHT RECHTEN VERPLICHTINGEN AAN DERDEN**

Het is Koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper vóór het teken van de Leveringsakte rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende Overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Verkoper zal de toestemming niet op onredelijke gronden mogen weigeren maar is wel bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **ARTIKEL 16 ONTBINDEnde VOORWAARDEN**

Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:

- a. het college van burgemeester en wethouders niet voor de Leveringsdatum heeft ingestemd met de Overeenkomst;
- b. de hiervoor in artikel 11 genoemde Planologische maatregel niet Onherroepelijk wordt vastgesteld.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Overeenkomst.

#### **ARTIKEL 17 FAILLISSEMENT EN BESLAG BIJ KOPER**

Indien Koper voor de Leveringsdatum in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, er executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, op Koper de schuldsaneringsregeling van toepassing wordt verklaard of Koper op andere wijze in zijn beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid wordt beperkt, is de Verkoper bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

#### **ARTIKEL 18 GESCHILLENREGELING**

Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland, tenzij Partijen op dat moment arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

#### **ARTIKEL 19 DIVERSEN**

19.1 Uit deze Overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide Partijen deze Overeenkomst hebben ondertekend.

19.2 Partijen geven de Notaris hiermee niet de opdracht deze Overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

19.3 Partijen stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de (bestuurder van de) verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

19.4 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

19.5 Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

19.6 Deze Overeenkomst wordt verzonden naar de Notaris en Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

paraaf Verkoper:



paraaf Koper:





**BIJLAGEN**

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

- I. Tekening Verkochte
- II. Taxatierapport
- III. Advies Blom Ecologie B.V.
- IV. Kopie akte vestiging erfdienstbaarheden dd. 6 juli 2012
- V. Kopie Klic-meldingen

Nunspeet, 14/07 2022

Nunspeet, 04-04- 2022



Verkoper, voor deze C.W.J. Blom



Koper, [redacted] voor deze

paraaf Verkoper:



paraaf Koper:



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen